

EKSISTENSI LEMBAGA RECHTSVERWEKING DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

Widyarini Indriasti Wardani

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

ABSTRAK

Pendaftaran tanah sangat diperlukan bagi pemilik hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Sistem Publikasi Pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan PP No 10 tahun 1961 juncto PP No 24 tahun 1997 mengarah pada Sistem Publikasi pendaftaran tanah Negative bertendens Positif. Lembaga Rechtsverwerking yang tercantum dalam pasal 32 ayat (2) 1997 dimaksudkan untuk menguatkan sistem negative. Daluarsa 5 (lima) tahun untuk mengajukan gugatan dalam lembaga rechtsverwerking tidak mutlak. Itikad baik dalam memperoleh hak milik atas tanah menjadi prinsip pertimbangan Hakim dalam membatalkan sertifikat hak atas tanah.

Kata kunci : Eksistensi; Lembaga Rechtsverwerking; Pendaftaran tanah.

ABSTRACT

Land registration is very necessary for owners of land rights to provide legal certainty and legal protection. The Publication System for Land Registration in Indonesia based on Government Regulations No. 10 of 1961 juncto Government Regulations No. 24 of 1997 leads to the Publication System of Negative Land registration with Positive tendencies. The Rechtsverwerking Institution as stated in Article 32 paragraph (2) 1997 is intended to strengthen the negative system. The 5 (five) year expiration to file a lawsuit in the rechtsverwerking institution is not absolute. Good faith in obtaining ownership rights to land becomes the principle consideration of the judge in canceling the certificate of land rights.

Keywords: Existence; Rechtsverwerking Institute; Land registration

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan berpijaknya makhluk hidup di bumi, demikian pentingnya tanah bagi makhluk hidup khususnya manusia lahir hingga meninggal dunia menimbulkan pepatah di masyarakat Jawa “ sadumuk bathuk sanyari bumi, den lakoni taken pati” yang artinya bahwa sejangkal tanah akan dipertahankan hingga kematian dipertaruhkan. Pepatah tersebut menunjukkan bahwa sebidang tanah yang telah dikuasai dan dimiliki seseorang akan sangat berarti bagi pemiliknya, hingga kematian dipertaruhkan. Sejarah pertanahan di Indonesia memberikan makna bahwa betapa sulit dan sangat berharganya sebidang tanah dapat dimiliki oleh rakyat Indonesia. Pada masa zaman kerajaan yang dapat memiliki tanah adalah para raja, sulit dan sangat berharganya sebidang tanah dapat dimiliki oleh rakyat Indonesia. Pada masa zaman kerajaan yang dapat memiliki tanah adalah para raja, kaum bangsawan dan mereka yang diberi hadiah oleh raja karena berjasa bagi kerajaan, sedangkan pada zaman pendudukan Negara asing yang dapat memiliki sebidang tanah secara yuridis adalah pihak penguasa asing . Penguasaan tanah bagi rakyat Indonesia (golongan pribumi) secara perseorangan tidak kuat, dikarenakan tidak memiliki bukti surat bukti kepemilikan hak atas tanah Adapun bagi golongan Eropa memiliki bukti surat

kepemilikan tanah sehingga tidak dapat diambil alih oleh pihak lain. Adapun surat Letter C/D yang dapat dimiliki rakyat Indonesia sejak tahun 1811 adalah merupakan bukti pembayaran pajak bukan bukti kepemilikan, walaupun pada saat sekarang menjadi bukti terkuat dalam proses kepemilikan tanah seseorang untuk dapat memiliki Hak Milik.

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia baru dimulai setelah Negara Indonesia merdeka dan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA). Pasal 19 UUPA ayat (1) menyatakan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Berdasarkan pasal itu, kemudian muncul peraturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian dicabut dan diganti Peraturan Pemerintah Nomer 24 tahun 1997 kemudian diperbaruhui dengan Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021 terkait dengan sertifikat online . Hak atas tanah yang wajib didaftarkan, menurut pasal 9 ayat (1) PP 24 tahun 1997 adalah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak Pakai, disamping itu hak tanah Pengelolaan, Wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan dan tanah Negara. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum pemilik secara yuridis, dengan bukti kepemilikan berwujud sertifikat, sehingga tidak mudah diambil alih oleh pihak lain.

Rechtsverwerking adalah lembaga dalam hukum adat dan dimasukkan dalam hukum tanah nasional yaitu lampaunya waktu yang mengakibatkan seseorang kehilangan hak atas tanah yang sejak mulai dimiliki. Lembaga rechtsverwerking diatur dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 1997 menyebutkan :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertivikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

Pasal 32 ayat (2) PP24 tahun1997 tersebut memberikan makna bahwa apabila subyek hukum dengan itikat baik menguasai, memiliki hak atas tanah beserta sertifikatnya sudah selama 5 tahun maka sertifikat itu tidak dapat dirubah lagi oleh pihak ke-3. Sertifikat tersebut dapat dirubah oleh pihak 3 yang merasa memiliki sertifikat tersebut apabila belum 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan dari kepemilikan seseorang atau badan hukum.

Namun dalam pelaksanaannya lembaga *rechtsverweking* tidak dilaksanakan sesuai dengan Pasal 32, seperti yang terdapat kasus hukum berikut ini :

Sertifikat Hak Milik Nomor 568/Wonodri tercatat atas nama Gianartiningsih yang berasal dari Hak Guna Bangunan No 1170/Wonodri yang diterbitkan berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomer. 550.1/903.1.231/33/95 tanggal 01 September 1995 telah dibatalkan oleh melalui Pengadilan Negeri Semarang No 170/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 12 Desember 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No 88/Pdt/2012/PPT. SMG tanggal 11 Juni 2012. Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.2874 K/PDT/2012 tanggal 12 November 2013 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No.159 PK/Pdt/2015 tanggal 27 Agustus 2015.¹

Berkaitan dengan kenyataan tersebut diatas menimbulkan pemahaman bahwa batas 5 (lima) tahun suatu sertifikat tidak dapat dirubah/ dibatalkan seperti yang tercantum dalam pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997, ternyata dapat dibatalkan setelah lebih dari 5 (lima) tahun yaitu 6 (enam) tahun dimiliki oleh pemilik hak atas tanah.

B. METODE PENELITIAN

Pembahasan mengenai Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia menggunakan metode pendekatan Yuridis normative yaitu pembahasan yang diambil dari materi atau bahan-bahan dari kepustakaan meliputi Tesis, Jurnal, literature yang terkait dan peraturan perundang- undangan . Spesifikasi penulisan pembahasan adalah diskriptif analitis, sumber data diambil dari data sekunder dengan analisis data secara kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia telah dimulai sejak pendudukan pemerintahan Belanda , dengan dikuasanya tanah-tanah di wilayah Indonesia melalui penaklukan kerajaan- kerajaan nusantara. VOC (Verenigde Oost Indische Compagnie) merupakan organisasi dagang selain berdagang juga mempunyai hak untuk menguasai daerah² yang ditaklukkannya dengan senjata. Tanah yang terletak di daerah kekuasaan VOC dibagikan pada para pegawai yang menetap di daerah kekuasaannya selain dapat diberikan kepada pegawai-pegawai VOC yang menetap di daerah-daerah kekuasaannya dan mereka yang didatangkan dari negeri Belanda. Maklumat tanggal 18 Agustus 1620 menjadi peletak dasar pelaksanaan pendaftaran tanah.²

Pendaftaran hak atas tanah untuk VOC tersebut kemudian dilanjutkan

¹ Tesis Magister Kenotariatan Untag Semarang , milik Ike Puspa Dewi SH, hal 91-92

² Supriadi, Hukum agraria, Sinar Grafika, 2015, hlm 153-154.

pemerintahan Belanda bagi golongan Eropa yaitu Hak-hak Eigendom, Opstal, Erfpacht oleh lembaga Kadaster yang diatur S. 1875. No.183 tentang penyelenggaraan Kadaster dan pemetaan dan diperbaharui Ordonansi Balik Nama dalam Staatsblad 1924 nomor 291 atau ordonantie op het recht van Overschrijving. Pendaftaran tanah pada zaman pemerintah Belanda bersifat dualisme,³ dikarenakan adanya tanah berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat penguasa setempat, dan barat. Tanah-tanah adat, misal:

- a. tanah Subak di Bali;
- b. Kepulauan Lingga yang diselenggarakan oleh Sultan Sulaiman (pendaftaran ini dihapus pada tahun 1913)
- c. Yogyakarta berdasarkan peraturan Sultan Yogyakarta (diumumkan dalam Rijksbald Kasultanan tahun 1926 No.13)
- d. Surakarta berdasarkan peraturan Sunan Surakarta (diumumkan Rijksbald Kasunana tahun 1938 No .14)

Pendaftaran tanah setelah Indonesia merdeka diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan tujuannya: a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak yang terdaftar, untuk membuktikan sebagai pemegang hak; b. menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan ; c. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah terdapat 2 sistem publikasi pendaftaran tanah:

1. Sistem publikasi pendaftaran tanah positif

Pengertian sistem pendaftaran tanah yang positif yaitu bahwa ketentuan yang tercantum dalam alat bukti hak/ sertifikat yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data, sehingga sebagai lata bukti mutlak. Ini memberikan jaminan mutlak terhadap sertifikat, walaupun pemegang sertifikat hak atas tanah bukanlah pemegang/ pemilik sebenarnya. Pihak ketiga yang beritikad baik yang mempunyai bukti memperoleh jaminan mutlak meskipun ternyata segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat tidak benar. Berkaitan dengan jaminan kebenaran sertifikat yang dikeluarkan pemerintah, maka dibutuhkan pemerintah untuk meneliti secara cermat tentang keabsahan tiap warkah yang didaftarkan.

Sistem positif mengandung ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan :” *title by registration*”, menciptakan

³ FX Sumarja, Hukum Pendaftaran Tanah, Universitas Lampung, Bandar Lampung ,2010, hlm. 28

“indefeasible title, dan “the register is everything”. Sekali didaftar, dialah pemegang hak atas tanah. Pemegang hak dapat kehilangan hak untuk menuntut kembali tanah, jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran. Pemilik yang sebenarnya hanya dapat menuntut ganti kerugian. dan Negara menyediakan suatu “ assurance fund”⁴

Negara yang menggunakan sistem publikasi pendaftaran tanah positif memberikan konsekuensi yang baik, walaupun ada kelemahannya⁵ Kebaikannya adalah adanya kepastian hukum bagi pemegangnya, peran aktif pejabat balik nama, dan mekanisme kerja penerbitan mudah dipahami. Kelemahannya adalah memakan waktu lama, pemilik sebenarnya akan kehilangan hak dan wewenang pengadilan dilepaskan dari aspek administrasi.

Negara yang menggunakan sistem publikasi pendaftaran tanah positif biasanya menggunakan sistem yang diciptakan oleh Robert Richard Torrens, yaitu pendaftaran hak yaitu bahwa dalam pendaftaran tanah (di Indonesia oleh BPN) untuk setiap penciptaan hak baru dan perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan hak harus dibuktikan dengan akta. Namun dalam pelaksanaannya (oleh BPN) akta bukan sebagai bukti tetapi hak yang diciptakan berdasarkan akta tersebut berkaitan dengan perubahan-perubahannya, sehingga disediakan daftar isian atau register. tersebut sumber data yuridis. Ada perubahan akta tidak dibuat buku baru, tetapi dicatat diruang mutasi di buku tanah yang disimpan di KPPT.⁶ Contoh Negara yang menggunakan sistem publikasi pendaftaran ini yaitu Negara Singapura.

2. Sistem publikasi pendaftaran tanah negative.

Pengertiannya, yaitu ketentuan yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, pihak ketiga yang merasa dapat membuktikan sebaliknya, maka sebab itu sertifikat tersebut dapat dirubah. Sistem Publikasi pendaftaran tanah Negatif, merupakan azas nemo plus iuris yaitu melindungi pemegang sebenarnya untuk pengalihan dari pihak lain. Asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

⁴ Andrien Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah Dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007 hlm 121-123

⁵ Widyarini Indriasti Wardani, *hukum Pertanahan*, Fakultas Hukum UNTAG Semarang, 2019, Semarang, hlm. 136

⁶ Ibid, hlm.136-137.

Dalam hal ini gugatan yang diajukan oleh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut dapat memperoleh kemenangan atau tidak bukan menjadi prinsip. Pada dasarnya suatu Negara yang menggunakan prinsip prinsip publikasi negatif, daftar umum yang dibuat oleh pemerintah tidak dilindungi oleh hukum dan tidak mempunyai kekuatan bukti

Seseorang yang terdaftar dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum dapat membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah. Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak juga dinyatakan di dalam Undang-undang.⁷ Pengadilan akan memutuskan alat bukti yang mana yang benar, Pihak ketiga yang berkepentingan harus berhati-hati tidak boleh percaya mutlak dengan apa yang tercantum dalam surat tanda bukti hak.

Kebaikan dan kelemahan publikasi pendataran negative dikemukakan sebagai berikut :

Kebaikannya adalah adanya perlindungan hukum pada pemegang hak , sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah peran pejabat menjadi tumpang tindihnya sertifikat dan mekanisme kerja kurang dimengerti masyarakat umum.

Negara dengan sistem publikasi pendatran tanah negatif umumnya menggunakan sistetem pendaftaran akta (registration of deeds) yaitu, pengumpulan data yuridis oleh Kantor Pendaftaran tanah. Pengumpulan data yuridis , misalnya subyek perbuatan hukumnya, apa yang dibebankan, peneima hak, itulah yang dimuat dalam akta, dapat juga dikatakan bahwa akta tersebut memuat data yuridis tanah, kemudian akta-akta yang didaftar oleh penyelenggara dan dibukukan bahwa telah dilakukan pendaftaran pada akta, akta yang telah dibubuhi catatan itu merupakan surat tanda bukti hak.⁸

II. Eksistensi Lembaga *Rechtverwerking* dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka dan disahkannya UUPA, maka disusul dengan beberapa peraturan pelaksana. Peraturan pelaksana tersebut antara lain, Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomer 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang merupakan peraturan pelaksana Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah.

Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan

⁷ Op.cit Andrien Sutedi, hal 122.

⁸ Opcid Widyarini Indriasti Wardani, hal 137.

pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan: pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, menunjukkan bahwa Hukum agrarian, Agraria Nasional menggunakan sistem publikasi pendaftaran negative yang mengandung unsur positif. Hal ini dikarenakan menggunakan sistem pendaftaran hak (sistem publikasi pendaftaran negative biasanya sistem pendaftarannya menggunakan sistem pendaftaran akta), jadi bukan sistem pendaftaran negative yang murni. Kemudian dipertegas dalam Peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 dalam penjelasannya dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak didalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa seseorang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya.

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dicabut dan dikeluarkan Peraturan pemerintah Nomer 24 tahun 1997 dan masih berlaku sampai saat ini, memberikan perubahan terkait dengan pendaftaran tanah antara lain :

- a. Perubahan pada pelaksanaan pendaftaran Tanah pertama kali , dengan memberikan penegasan pada pengertian pokok-pokok pendaftaran tanah dengan menambahkan azas dan tujuannya; dalam pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8 PP No 24 tahun 1997
- b. Penyederhanaan terkait prosedur pengumpulan data dan pengumuman dengan jangka waktu yang lebih cepat. Adanya lembaga pengumuman dan lembaga kesaksian yang memberikan sarana kemudahan untuk penetapan tanah adat perseorangan yang tidak ada bukti kepemilikannya untuk dapat disertifikatkan .
- c. Pemanfaatan teknologi baru (Global Positioning System) / GPS, Data Elektronik/ Mikro film), .dalam pasal 35 PP 24 tahun 1997
- d. Adanya Lembaga Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis, yang telah diatur dalam pasal 24, pasal 25, pasal 26 ;
- e. Pembukuan tetap dilaksanakan meski data belum lengkap atau masih dalam sengketa (Pasal 30).
- f. Diaturnya adanya lembaga **rechtsverwerking** yang terdapat (pasal 32) yang dalam PP No. 10 tahun 1961 belum diatur.⁹
- g. Pengertian sertifikat yang berubah, dalam PP No 10 tahun 1961 sertifikat diartikan sebagai : salinan surat ukur dan salinan buku tanah yang dijilid dan diberi sampul. Sedangkan dalam PP 24 Tahun 1997, sertifikat adalah sebagai alat bukti , bentuk sertifikat tidak diartikan secara rigid sehingga dapat dirubah bentuk sertifikatnya namun isinya sama dengan apa yang tercantum

⁹ Journal U. Indaryanto, Perubahan Pokok Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 10 tahun 1961 dengan PP nomor 24 tahun 1997, dalam <http://jhp.ui.ac.id>, 2017, diunduh tgl 16 juli 2021.

dalam buku tanah dan surat ukur. Hal ini dibuktikan dengan 2 (dua) mengenai bentuk sertifikat berubah. Perubahan pertama dengan bentuk yang lebih sederhana selebar sertifikat dan sekarang sudah diatur mengenai sertifikat dengan on line dalam UU Nomer 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Lembaga *rechtsverwerking* telah dimasukkan dalam pasal 32 ayat (2) yang sebelumnya tidak diatur. Lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebab kehilangan hak atas tanah, jika tanah selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikat baik.¹⁰ Lembaga *rechtsverwerking* adalah lembaga hukum adat yang sudah ada sebelum UUPA Agraria ada. Menurut hukuma adat, seseorang dalam waktu yang lama tidak menggaraptanah, kemudian tanah tersebut dimanfaatkan orang lain, maka orang tersebut kehilangan haknya. Lembaga *rechtsverwerking* juga telah diterapkan dalam beberapa putusan Mahkamah agung. Menurut penjelasan pasal 32 ayat (2), penerapan lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negative pada sistem publikasi pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah. Lembaga *rechtsverwerking* dalam PP No.10 tahun 1961 bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia adalah pendaftaran negative yang bertendens positif. Pemahaman tersebut diartikan dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada subyek hukum secara sah dengan itikad baik serta nyata menguasai tanah itu selama lima tahun dan tidak ada yang berkeberatan, maka sertifikat itu tidak dapat diubah lagi, meskipun penggugat adalah pemegang hak yang sebenarnya.

Dinyatakan dalam penjelasan ketentuan pasal 32 ayat (2), makna dari pernyataannya bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dapat dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi nya sistem negative.¹¹

Namun, dalam kenyataannya pembatalan sertifikat dikarenakan sertifikat yang mengandung cacad hukum administrasi, seperti adanya kesalahan prosedur, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak,

¹⁰ Op.cit Andrien Sutedi, hal 128.

¹¹ Arie.S.Hutagalung, Journal Penerapan Lembaga “*rechtsverwerking*” untuk mengatasi kelemahan sistempublikasi negative dalam pendaftaran tanah”, <http://www.jhp.ui.ac.id>, article ,hal 14 diunduh tgl 16 juli 2021.

kesalahan perhitungan luas , tumpang tindih hak, kesalahan data fisik, kesalahan data yuridis, maupun kesalahan administrasi lainnya masih banyak terjadi. Beberapa pembatalan sertifikat dapat dikemukakan sebagai berikut : Tanah yang merupakan tanah bekas obyek landreform yang harusnya didistribusikan kepada petani penggarap ,namun kemudian diberikan Sertifikat Hak Milik a/n Sabar Karo-Karo berdasarkan SK Gubernur Gubernur Kpl Daerah Tk I Jawa barat cq Kepala Direktorat Agraria tgl 30 Agustus 1980 No SK.2897/DIT.PHT/HM/1980 didaftarkan dan terbit 246 (dua ratus empat puluh enam) didaftarkan dan diterbitkan atas nama Moch Kemal Abidin ,dkk seluruhnya seluas 11, 7 ha terletak didaerah Sawangan depok Jawa barat.. Pensertikatan tersebut kemudian dipermasalahkan oleh PT KPI Supradikto , yang pada akhirnya melalui proses panjang melalui Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat NO.03/Pdt/BPN.32/2015 tentang pembatalan 246 sertifikat hak milik tercatat atas naman KS. Moch Kemal Abidin, Surat keputusan tersebut menunjukan telah terjadi pembatalan sertvikat yang sudah dimiliki lebih dari 5 (lima) tahun.

Pembatalan sertifikat tersebut merupakan salah satu contoh kasus dari banyak kasus yang terjadi di Indonesia

Beberapa kasus terjadi di Indonesia, dapat dikemukakan pembatalan sertifikat hak atas tanah di kota Semarang dari tahun 2017 sampai dengan 2020 terdapat 19 (Sembilan belas) sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan¹², hal ini menunjukan bahwa ketentuan lembaga *rechtsverwerking* yang tercantum dalam pasal 32 ayat (2) tidak mutlak . Dapat ditegaskan bahwa selama suatu sertifikat hak atas tanah bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik maka sertifikat dapat dirubah atau dibatalkan tanpa memperhatikan jangka waktu kepemilikan hak atas tanah.

Eksistensi lembaga *rechtsverwerking* dalam Sistem publikasi negative di Indonesia tidak dapat dilaksanakan secara mutlak sebagai dasar kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, namun penekanannya adalah pada dasar itikad baik dalam perolehan hak atas tanah. Jadi selama dapat dibuktikan oleh pengadilan bahwa cara perolehan hak tidak dengan itikad baik, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan

¹² Cegah Masalah Pertanahan Melalui Peran Pimpinan diakses dari <http://www.atrbpn.go.id/menu=baca&kd=13XKbxqlSeX3i3rG40YWSP8wHMH6+LyliZWFjE2Og+6SxV/5MIqliw/+GB/yjK> pada 16 Juli 2021

D.PENUTUP

Lembaga *rechtsverwerking* adalah lembaga hukum adat yang sudah ada sebelum UUPA Agraria ada. Tanah yang dalam waktu yang lama tidak dikerjakan dan ada orang lain yang mengerjakan dan memanfaatkannya, maka hak untuk menuntut kembali tanah akan hilang. Lembaga *rechtsverwerking* juga sudah diterapkan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia .

DAFTAR PUSTAKA

Adrien Sutedi, 2007, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Aslan Noor, 2009, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia, Mandar Maju, Bandung

A.P Parlindungan , 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung,

Bambang Daru Nugroho, 2015, *Hukum Adat, Hak menguasai Negara atas Sumber Daya Alam Kehutanan dan Perlindungan terhadap Masyarakat Adat*, Rafika Aditama Bandung.

Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta

Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta

FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung ,2010

Maria S. W Soemardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*,

Kompas, Jakarta.

Supriadi, 2015, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika Jakarta

Widyarini Indriasti Wardani, 2017, *Hukum Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang

Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang Undang No 11 Tahun 2020, tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

Desertasi, Jurnal, Makalah, Majalah, Media Cetak Media elektronik, Internet dll

Tesis Magister Kenotariatan Untag Semarang, milik Ike Puspa Dewi SH, hal 91-92
Journal U. Indaryanto, Perubahan Pokok Dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Menurut
PP Nomor 10 tahun 1961 dengan PP nomor 24 tahun 1997, dalam <http://jhp.ui.ac.id>,
2017

Arie.S.Hutagalung, Journal Penerapan Lembaga “rechtsverwerking” untuk mengatasi
kelemahan sistem publikasi negative dalam pendaftaran tanah”,
<http://www.jhp.ui.ac.id>, article

Cegah Masalah Pertanahan Melalui Peran Pimpinan diakses dari
[http://www.atrbpn.go.id//menu=baca&id=](http://www.atrbpn.go.id//menu=baca&id=13XKbxqlSeX3i3rG40YWSP8wHMH6+LyliZWfjE2Og+6SxV/5MIqliw/+GB/yjKpada)

[13XKbxqlSeX3i3rG40YWSP8wHMH6+LyliZWfjE2Og+6SxV/5MIqliw/+GB/yjKpada](http://www.atrbpn.go.id//menu=baca&id=13XKbxqlSeX3i3rG40YWSP8wHMH6+LyliZWfjE2Og+6SxV/5MIqliw/+GB/yjKpada) 16
Juli 2021